MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-22 ta' Frar, 2018.

Rikors Numru 1147/2009 SM

Kummissarju tal-Artijiet

vs.

John Baptist Sammut
(I.D. 197348 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-23 ta' Novembru, 2009, li permezz tieghu l-Kummissarju rikorrenti sintetikament espona s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi hu d-direttarju tal-fond numru 15, Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar;

1.2. Illi l-imsemmi fond bi gnejna annessa mieghu ghadda ghand il-Gvern ta' Malta wara ftehim bejnu u s-Sante Sede datat it-28 ta' Novembru, 1991, (Att IV tal-1992);

1.3. Illi l-intimat hu l-utilista rikonoxxut tal-fond fuq indikat, u dan, wara kuntratt ta' divizjoni datat is-26 ta' Frar, 1991, *in atti* tan-Nutar Dottor Herbert Cassar, (ara foll 14);

1.4. Illi l-koncessjoni enfitewtika originali inghatat ghal perjodu ta' mija u sitta u erbghin (146) sena, u li tibda tiddekorri mill-15 t'Awwissu, 1983, (ara foll 6);

1.5. Illi l-intimat waqqa' l-fond *de quo* u ottjena l-permess necessarju biex jizviluppa s-sit in dizamina, (ara foll 23);

1.6. Illi l-klawsola numru 14 tal-kuntratt originali datat il-11 ta' Settembru, 1979, jistipula li ma seta' jsir l-ebda xoghol ta' zvilupp fuq l-imsemmija gnejna, (ara foll 9);

1.7. Illi r-rikorrenti gia` ikkawtela d-drittijiet tieghu permezz ta' mandat ta' inibizzjoni lilhu akkordat fit-18 ta' Novembru, 2008, (ara foll 25);

1.8. Illi l-intimat kien talab perjodu ta' sena biex jirripristina l-att ghall-istat li kienet qabel ma beda l-izvilupp in kwistjoni, liema perjodu kien wasal biex jiskadi u x-xogholijiet hekk necessarji kienu ghadhom ma sarux;

1.9. Illi ghalhekk aderixxa din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.9.1. Tordna lill-intimat jirripristina l-art *de quo* ghall-istat originali taghha, u dan, taht id-direzzjoni ta' perit nominat mill-qorti;

1.9.2. Tawtorizza lir-rikorrenti jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji taht id-direzzjoni tal-imsemmi perit hekk nominat, biex l-art *de quo* tigi ritornata ghall-istat originali taghha, kemm -il darba l-intimat jonqos milli jaghmel dan hu stess,

u dan, fi zmien prefiss mill-qorti u a spejjez tal-istess intimat;

1.9.3. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta’ periti *nominandi*;

1.9.4. Tikkundanna lill-intimat biex ihallas id-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;

1.9.5. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimat;

2. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat is-26 ta’ Novembru, 2009, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 26);

3.0. Rat ir-risposta guramentata datata t-18 ta’ Dicembru, 2009, li permezz taghha l-intimat sintetikament irrisponda bil-mod segwenti ghat-talbiet tar-rikorrenti, (ara foll 30):

3.1. Illi l-premessi kontenuti fil-paragrafi numru 1 sa 5 tar-rikors guramentat promotur huma veritjeri;

3.2. Illi pero` l-premessa kontenuta fil-paragrafu numru 6 tal-istess rikors guramentat promotur mhix minnha;

3.3. Illi wara l-hrug tal-mandat t’inibizzjoni kien talab li jixtri d-dirett dominju relattiv skont *policies* ezistenti;

3.4. Illi ghalkemm din it-talba kienet ikkunsidrata favorevolment, il-process twaqqaf;

3.5. Illi f’cirkostanzi simili r-rikorrenti mexa mod iehor;

3.6. Illi ghalhekk qed jigi diskriminat;

3.7. Illi konsegwentement din il-procedura hi illegittima, invalida, u tilledi d-drittijiet fundamentali tieghu;

3.8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;

3.9. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

3.10. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat id-29 t'April, 2010, li permezz tieghu ghaddiet biex tisma' l-provi dwar il-kwistjoni ta' natura kostituzzjonali sollevata mill-intimat, (ara foll 34);

5. Rat id-digriet taghha datat id-19 t'Ottubru, 2017, fejn ghar-ragunijiet hemm elenkati ddekretat li l-intimat m'ghandux provi x'jipproduci, (ara foll 119);

6. Rat id-digriet ulterjuri taghha wkoll datat iz-19 t'Ottubru, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti halliet il-kawza ghas-sentenza, (ara foll 119);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

9.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

9.1. Illi waqt li l-Kummissarju rikorrenti kien id-direttarju tal-fond numru 15, Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar, inkluz il-gnien anness mal-istess, (ara foll 5), l-intimat hu l-utilista tal-istess fond, (ara foll 15);

9.2. Illi r-rikorrenti isosstni li l-intimat waqqa l-fond de quo u ottjena permess relattiv biex jizviluppa l-istess sit, (ara foll 23), kontra dak stabbilit fil-klawsola numru 14 tal-kuntratt fuq indikat, (ara foll 9), wara li hu kien akkwista l-istess permezz tal-kuntratt datat is-26 ta' Frar, 1991, (ara foll 14);

9.3. Illi biex jipprotegi d-drittijiet tieghu fir-rigward ir-rikorrenti talab u ottjena l-hrug ta' mandat t'inibizzjoni datat it-18 ta' Novembru, 2008, li permezz tieghu l-intimat gie inibit milli jizviluppa s-sit in dizamina, (ara foll 25);

9.4. Illi r-rikorrenti ippremetta li ghalkemm l-intimat kien talab il-perjodu ta' sena (1) biex ikun jista jirripristina l-istess sit ghall-istat li kien fih qabel waqqghu, u m'ghamel xejn fir-rigward;

9.5. Illi min-naha tieghu l-intimat isosstni li:

9.5.1. Intavola talba lill-Kummissarju intimat biex jixtri d-dirett dominju tal-imsemmi fond;

9.5.2. Din it-talba kienet konsiderata favorevolment;

9.5.3. Din it-talba ma kienitx konkretizzata;

9.5.4. Haddiehor f'sitwazzjoni simili kellu t-talba tieghu akkolta;

9.6. Illi ghalhekk jallega li d-drittijiet fundamentali tieghu kienu miksura;

9.7. Illi in effetti l-istess intimat intavola kawza kostituzzjonali specifika fir-rigward, u ghalhekk talab is-soprasessjoni tal-procedura odjerna sakemm tigi deciza l-istess kawza;

9.8. Illi l-Kummissarju rikorrenti isosstni fir-rigward li l-kawza kostituzzjonali *de quo* m'ghandha l-ebda effett fuq il-mertu tal-kawza odjerna, (ara foll 107);

9.9. Rat id-digriet taghha datat it-3 ta' Marzu, 2016, li permezz tieghu laqghet it-talba tal-intimat, (ara foll 108);

9.10. Illi pero` wara talba appozita tar-rikorrenti ghar-riappuntament tal-kawza, (ara foll 112), din il-qorti irriappuntat il-kawza ghall-kontinwazzjoni, (ara foll 112 u 113);

Ikkunsidrat:

10.0. Illi fil-kuntest tal-mertu in dizamina ssir referenza ghall-artiklu 992 tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

"1: Il-kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom;

"2: Dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mill-ligi";

11. Illi ssir ukoll referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri)** datata l-**5 t'Ottubru, 1998**, fl-ismijiet **Gloria mart Jonathan Beacom *et* vs. l-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines** fejn gie sottolineat is-segwenti:

> "Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kuntrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraent kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. *Pacta sunt servanda*"

12. Illi l-istess principju baqa' jigi kostantement applikat mill-qrati taghna fosthom mill-**Qorti tal-Appell (Superjuri**) fis-sentenza fl-ismijiet **Eric Schembri *nomine* vs. Lewis Baldacchino** datata l-**11 ta' Novembru, 1997**, li wkoll irriteniet is-segwenti:

> "Fil-fehma tal-Qorti, il-qofol u l-pedament ta' kull ligi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza socjali bbazata fuq l-obbligazzjonijiet sa mill-bidu – cioe` *ir-rationalis principium* huwa li *pacta sunt servanda*".

Ikkunsidrat:

13. Illi in vista tal-artiklu 992 tal-Kap 16 u tal-insenjament guridiku sucitati allura jirrizulta pacifiku li l-konvenzjoni kif liberament espressament stipulata kuntrattwalment bejn il-partijiet, ghandha jkollha forza ta' ligi bejn l-istess partijiet li ikkonkretizzawha;

Ikkunsidrat:

14. Illi minn ezami tal-klawsola numru 14 tal-kuntratt datat il-11 ta' Settembru, 1979, *in atti* tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, (ara foll 9), jirrizulta li dan specifikament jistipula s-segwenti:

> "l-enfitewta jiddikjara li l-gnien anness mal-imsemmi fond muri fl-isketch plan tal-Perit Luigi Sansone annessa ma' dan l-att ma jistax jigi trasferit *in parte* jew *in toto* lil terzi, jew sfruttat edilizjament jew spekulat mod iehor";

15. Illi *nonostante* l-klawsola kontrattwali hawn riprodotta li permezz taghha l-intimat kien marbut li ma jkunx jista' jisfrutta l-gnien in dizamina "edilizjalment", hu xorta wahda ottjena permess ghall-izvilupp tal-istess mill-awtorita` kompetenti;

16. Illi jirrizulta li kien hemm min kien qed joggezzjona ghal tali zvilupp, (ara foll 84);

Ikkunsidrat:

17. Illi ghandu jkun pacifiku li l-izvilupp tal-gnien *de quo* prospettat mill-intimat kien in vjolazzjoni tal-klawsola numru 14 fuq riprodotta;

Ikkunsidrat:

18. Illi minkejja dan l-intimat isosstni li f'kazijiet fejn ikun hemm *encroachment* fuq proprjeta` tal-Gvern din setghet tigi regolarizzata wara sejha ghall-offerti;

19. Illi in effetti l-istess intimat xehed li sahansitra kien hemm ukoll ftehim bejnu u d-direttur involut biex f'dan il-kaz tinhareg sejha appozita biex b'hekk hu jkun jista' jixtri l-art in kwistjoni, (ara foll 84);

20. Illi l-istess intimat isosstni pero` li meta kien hemm bdil fil-ministeru inbidlet l-atitudini u l-ftehim precedentement pattwit ma kienx konkretizzat, (ara foll 84);

Ikkunsidrat:

21. Illi *nonostante* tali allegazzjonijiet serji tal-intimat fil-konfront tal-membri tal-ezekuttiv in dizamina, dan ma ressaq l-ebda prova fir-rigward;

22. Illi ovvjament in vista tal-principju li minn jallega jrid jipprova, fid-dawl tan-nuqqas ta’ provi fir-rigward, din il-qorti m’ghandiex alternattiva hlief li tiskarta tali allegazzjonijiet;

Ikkunsidrat:

23. Illi ghalhekk m’ghandha l-ebda alternattiva hlief li issa tistrieh kompletament fuq il-principju fuq riferit, senjatament:

“*Pacta sunt servanta*”

24. Illi fl-essenza tieghu dan il-principju ifisser li dak pattwit bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta’ ligi vinkolanti bejniethom;

Ikkunsidrat:

25. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta pacifiku li l-vertenza in dizamina hi inekwivokabbilment regolata mill-kuntratt liberament pattwit bejn il-partijiet u l-ebda allegazzjoni estraneja ghall-istess kuntratt ma jista’ jkollha valur vinkolanti fuq l-istess kif qed jippretendi l-intimat;

26. Illi ghalhekk, l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat fir-rigward, ghandhom jigi respinti;

Ikkunsidrat:

27.0. Illi fir-rigward tat-tielet (3) talba tar-rikorrenti, (ara foll 2), senjatament dik rigwardanti d-**danni** allegatament sofferti minnhu, jinghad sintetikament is-segwenti:

27.1. Illi r-rikorrenti ma ressaq l-ebda prova fir-rigward;

27.2. Illi f’dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Inferjuri)** fl-ismijiet **Hans Joachim Link u Rita Link vs. Raymond Mercieca**, datata t-**12 ta’ Jannar, 2001** li irribadiet is-segwenti:

"...principju bazilari ta' dritt illi, f'kaz illi l-attur ma jipprovax il-premessi ghat-talbiet tieghu, dan ikun ifisser ic-cahda ta' dawk it-talbiet u l-liberazzjoni tal-parti konvenuta";

27.3. Illi konsegwentement, fin-nuqqas ta' tali provi fir-rigward tad-danni minnhu allegati u in vista tal-principju antik "*actore non probante reus absolvitur*", din it-talba flimkien ma dik konsegwenzjali ghaliha ghandhom ukoll jigu respinti;

Ikkunsidrat:

28.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprova t-talbiet tieghu *in parte*, senjatament dawk naxxenti kuntrattwalment, izda naqas li jipprova t-talbiet tieghu rigwardanti d-danni minnhu allegati, u konsegwentement:

DECIDE:

28.1. Tirrespingi r-risposti tal-intimat;

28.2. Tirrespingi t-tielet (3) u r-raba (4) talba tar-rikorrenti;

28.3. Takkolji l-ewwel (1) u t-tieni (2) talba tar-rikorrenti;

28.4. Tordna lill-intimat jirripristina l-art in dizamina mertu ta' din il-procedura ghall-istat originali taghha, u dan fi zmien sitt (6) xhur millum;

28.5. Tordna li fin-nuqqas, ir-rikorrenti jkun awtorizzat biex hu stess jezegwixxi x-xogholijiet hekk necessarji biex l-art in meritu tigi ritornata ghall-istat originali taghha, u dan, a spejjez tal-intimat;

28.6. Illi ghall-ghan indikat fil-paragrafu precedenti tawtorizza lir-rikorrenti biex iqabbad perit ta' fiducja tieghu u permezz ta' rikors jinforma lil din il-qorti bl-istess;

28.7. Tikkundanna lill-intimat biex ihallas l-ispejjez tal-procedura odjerna.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI